

第39回

⑥項目別に見る大規模修繕対策

ビルやマンションの経営を長期的な視点から俯瞰した時、大規模修繕は周期的に訪れる支出の大きな山場といえるだろう。ここで失敗することなく収益を生む装置としての価値を保ち続けるためには、建築やデザイン、金融など様々な専門家の助力が必要だ。これがないがしろにすれば、入居者が被害に見舞われるトラブルに発展する可能性があるだけに、オーナーは注意しなければならない。

前回はローン返済と一新することで、賃料税金対策についてお伝えしました。今回は最終収入の増加、居住年数の向上により「空室損」についてお伝えしていきます。大規模修繕は10年〜15年に一度行う必要があり、数百万円から数千万円という大きな支出となります。では、これまでお伝えしてきたキャッシュフローの項目毎に何を考える必要があるのでしょうか。第一回は使用したキャッシュフローの図をご覧いただきながら説明していきます。

まず、外壁・共用部の塗装を一色で塗るのではなく、部分毎に色を塗り分けたり、文字やデザインを入れたりすることでオシャレに見えることができます。エントランスや外構の雰囲気

りや工事を監督してもらうことで、大きな損失や手抜き工事を回避することができます。ちなみに大規模修繕で支払った金額は全額経費計上が難しく、一部は償却資産として減価償却が必要となります。ご自身で確定申告されている不動産オーナー様は税理士へ相談することも検討しましょう。

大規模修繕費用で金融機関から借入れする場合、金利が低い「制度融資」を活用することをオススメします。また、事前に大規模修繕費用を算定し、法人又は別事業を行っている個人事業主であれば、積立金を全額経費計上できる経営セー

ファイ共済は節税効果が高いです。相続対策も考慮して生命保険を活用することも一つの手段ですが、これらの解約返戻金は課税対象となるため、解約返戻金を受け取って大規模修繕を行う年は事前に計画を立て、利益のコントロールを行わないと税金が大幅に増える可能性があるため注意

しましょう。

最後に、大規模修繕は室内のリフォームやリノベーションと違い、実施したことによるメリットを感じにくいものではありません。建物良好な状態で存続させるためには必ず必要となります。大規模修繕を行わなかったことで、漏水事故やタイル剥離による落下事故、鉄部の錆びによる劣化で過大な支出の発生など様々な現場を目にしました。その際にはお金の問題もありませんが、何より心の負担が大きいのではありません。長期修繕計画や資金計画を作成し

て、来る日に備えて準備しましょう。今回までの全6回でキャッシュフローの項目毎に対策方法の一部をお伝えしてきました。収支改善を行う際、まずはキャッシュフローのどこに問題があるのかを突き止め、これから行おうとしている対策はどの項目の対策なのかを理解することが重要です。今回の連載コラムがその気付きの一助となれば幸いです。今年の不動産ソリユーションフェアではセミナーブースに登壇しますので、ぜひご来場ください。



今月の筆者

●プロフィール  
宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、一般社団法人不動産ビジネス専門家協会登録専門家。  
賃貸経営に特化した専門家として、空室対策や収支改善を中心に、デベロッパーの新築PJへ意見提供、セミナー講師等幅広く活動。



株常盤不動産  
リーシング事業部長  
三好 貴大

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 ☎03-3527-1876  
<http://www.fudosan-pro.biz/>